

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR

GELSON FURLANETTO, com CPF 860.655.569-04, brasileiro, casado, residente a RUA JOÃO PEREIRA DOS SANOS, 380, PONTE DE IMARUI, PALHOÇA

LOCATÁRIOS

SILVIA MARIA DIAS com CPF 025.812.719-81 e RG 3.617.059

ADWALDO JOÃO DIAS com CPF 029.843.859-34 e RG 91.875 SSP SC

CONTRATO

CLÁUSULA 1

- O locador dá em locação ao locatário o imóvel APARTAMENTO 401, NA RUA ANIBAL NUNES PIRES, 380, PONTE DE IMARUI, PALHOÇA no RESIDENCIAL FURLANETTO pelo prazo de **12 meses, INICIANDO DIA 20/08/2022 E TERMINANDO DIA 20/08/2023**.

Parágrafo Único: Findo o prazo ajustado, sem oposição dos contratantes, a presente locação estará automaticamente prorrogada por prazo indeterminado, mantidas todas as cláusulas e condições deste contrato, inclusive no que se refere à garantia locatícia.

CLÁUSULA 2

- O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a **moradia**, sendo que o locatário não poderá, sob pena de despejo, ceder, transferir, locar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da presente locação, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do locador.

CLÁUSULA 3

- Sendo o imóvel locado unidade em condomínio, obriga-se também o locatário ao cumprimento da convenção e do respectivo regulamento interno.

PAGAMENTO

CLÁUSULA 1

- O preço do aluguel mensal é de R\$ **1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)** pago adiantado junto com o condomínio e vencimento **todo dia 20 de cada mês. Sendo que deverá pagar mais um aluguel (R\$ 1.500,00) como garantia que o imóvel será entregue conforme a vistoria de entrada dos locatários. A água se gastar 10m³ custa R\$ 79,00 e o gás 27,50 o metro, pagos junto com o condomínio.**



CLÁUSULA 2

- Fica estabelecido que, se o aluguel for pago após o vencimento ficará sujeito ao acréscimo da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do aluguel e encargos da locação, juros de mora à razão de 1% ao mês, correção monetária ocorrida no período (correção monetária pro-rata-die), bem como possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito.

Parágrafo Único: O locatário declara ter conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significará nem representará quitação de outras obrigações estipuladas neste instrumento, não cobradas, por quaisquer circunstâncias, nas épocas próprias.

CLÁUSULA 3

- A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado constitui o locatário em mora, e autoriza o locador a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

CLÁUSULA 4

- O recebimento do aluguel em atraso não gera qualquer direito quanto à modificação do prazo de pagamento, constituindo mera tolerância da parte do locador em exercitar seu direito

CLÁUSULA 5

- O aluguel mensal, previsto na cláusula IV, será reajustado anualmente, de forma automática, pelo **IGP-M**, ou ainda por outro índice que vier a ser determinado por lei.

Parágrafo Único: Se, em virtude de lei, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade diferente da prevista à época da celebração do contrato, acordam as partes que a correção passe automaticamente a ser feita de acordo com alteração da lei, independentemente de qualquer autorização dos contratantes.

CLÁUSULA 6 –

Além do aluguel mensal, o locatário pagará todos os prêmios de seguro contra incêndio, tributos, impostos e taxas, tais como água, esgoto, condomínio, luz, IPTU, taxa de marinha, tarifa de coleta de lixo e quaisquer outros encargos e acessórios que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, em conformidade com o previsto na legislação.

Parágrafo Primeiro: O seguro contra incêndio será contratado pelo locatário. Se assim preferir.

Parágrafo Segundo: Com relação à responsabilidade pelo pagamento da energia elétrica, independentemente de quem conste como titular das referidas faturas, é o consumidor, ou seja, o locatário. O novo locatário tem ciência que caso não ocorra à troca de titularidade para o seu nome, poderá ocorrer o cancelamento do fornecimento de energia elétrica pelo proprietário do imóvel ou pelo antigo consumidor/titular.

CONSERVAÇÃO E VISTORIA



CLÁUSULA 1 –

O locatário declara ter recebido, juntamente com o presente contrato de locação, o termo de vistoria do imóvel, assinado pelas partes, detalhando seu estado de conservação, dando

Parágrafo primeiro: É responsabilidade do locatário conferir a vistoria inicial no momento do ingresso no imóvel, comunicando a existência de qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do termo de vistoria ora referido no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento das chaves, assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o termo de vistoria firmado, o qual servirá como base para a elaboração da vistoria final.

Parágrafo segundo: Quaisquer divergências encontradas serão enviadas ao locador

Parágrafo terceiro: Caberá, contudo, à administradora aceitar ou não as divergências apontadas, mediante nova conferência.

Parágrafo quarto: Declara ainda o locatário que autorizou o envio do contrato de locação e da vistoria inicial documentos estes que deverão ser por ele impressos e devidamente assinados por todos os contratantes inclusive fiadores,

CLÁUSULA 2 –

Sempre que na vistoria inicial do imóvel objeto do presente contrato locativo contiver a informação que o imóvel locado não está com o fornecimento de energia elétrica regularizado, declara o locatário ter ciência de tal fato e que concorda em tomar posse do imóvel no estado em que se encontra, eximindo o locador e a administradora de qualquer responsabilidade por tal fato.

Parágrafo Único - A falta de energia elétrica, poderá impossibilitar a conferência, pelo vistoriador inicial, do funcionamento de tomadas, lâmpadas e ou aparelhos eletrodomésticos. Neste sentido, a vistoria inicial apresentará descrição dos referidos itens como "funcionando", cabendo ao locatário a apresentação de divergências, no prazo de até 48 horas para, caso constate algum problema nos itens que dependam do fornecimento de energia, assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com os termos de vistoria firmado.

CLÁUSULA 3

- O locatário obriga-se a zelar e efetuar todas as obras de manutenção e conservação que o imóvel venha a necessitar.

CLÁUSULA 4

- O locatário não poderá fazer no imóvel, sem o devido consentimento prévio e escrito do locador, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, não poderá alegar retenção por benfeitorias que porventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, às quais ficarão pertencendo ao locador, podendo este mandar tirá-las a expensas do locatário, se assim lhe convier.

CLÁUSULA 5 –

Finda a locação, obriga-se a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, procedendo-se a vistoria com base no termo assinado pelas partes contratantes quando da entrega das chaves.

CLÁUSULA 6 –

É assegurado ao locador o direito de vistoriar o imóvel quando achar conveniente, mediante agendamento prévio com o locatário.

O locatário obriga-se a levar ao conhecimento do locador, sob pena de responder pelos danos, na forma da Lei, qualquer aviso ou intimação das autoridades, bem como qualquer fato que diga respeito ao imóvel locado.

VENDA

CLÁUSULA 1

- O locatário se obriga, caso o imóvel venha a ser posto à venda e ele não faça uso do seu direito de preferência, a facilitar a mostra do imóvel a prováveis compradores, desde que acompanhados de corretores, devidamente credenciados.

GARANTIA

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

CLÁUSULA 1

- Finda a locação, obriga-se o locatário a agendar com antecedência a vistoria final, quando serão apuradas e atestadas as condições do imóvel locado, sendo obrigação do locatário restituir o imóvel nas mesmas condições em que tenha recebido.

Parágrafo Primeiro – A vistoria final será realizada pela administradora, locatário e ou fiador. Se estes entretanto não comparecerem, ou se recusarem a assinar a presente vistoria, a administradora far-se-á acompanhar de duas testemunhas que atestarão em lugar dos mesmos.

CLÁUSULA 2

- No ato de entrega das chaves, o locatário liquidará os aluguéis encargos locatícios até aquela data e apresentará, devidamente quitados, os talões correspondentes às contas finais de água e energia elétrica e depositará, mediante recibo, importância correspondente ao respectivo consumo dos dias que excederem ao último talão, calculada a base do consumo dos meses anteriores, apresentando também declaração de quitação condominial fornecida pelo síndico do edifício e ou administradora do condomínio.

CLÁUSULA 3

- **CLÁUSULA DE PINTURA:** Sempre que na vistoria inicial, do imóvel objeto do presente contrato, contiver descrição de pintura nova, obriga-se o locatário a pintar as mesmas dependências e seus acessórios, nas mesmas cores e materiais, nos termos da vistoria, independentemente de estarem ou não danificados.

CLÁUSULA 4 - Em caso de rescisão antecipada, o locatário ficará obrigado ao pagamento de multa estipulada no valor de três meses de aluguel vigentes na data da rescisão, que será paga proporcionalmente ao prazo contratual previsto na cláusula I deste contrato.

DAS GARAGENS

CLÁUSULA 1 – O locatário oferece uma vaga de uma garagem para o locador sem qualquer custo, isentando o locador de qualquer prejuízo que possa ocorrer. A falta de pagamento do aluguel em 30 dias o locatário perde sua vaga de garagem.



CLÁUSULA 1

- No caso de falta de cumprimento de qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, o locatário será inscrito nos registros dos órgãos de proteção de crédito, como devedores, condição esta que prevalecerá até a liquidação do débito.

CLÁUSULA 2

- As partes anteriormente qualificadas responsabilizam-se pelos dados aqui declarados, comprometendo-se informar à empresa administradora qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando ciente, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondência para o endereço anteriormente fornecido e, via de consequência, a inclusão de seu nome nos órgãos de proteção de crédito sem o seu prévio consentimento.

CLÁUSULA 3 - A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, e se assim convier à parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sendo devida a multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração.

Fica convencionado o Foro de localização do imóvel, para dirimir todas as questões decorrentes do presente contrato.

E, por estarem certos e ajustados, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Palhoça, 03 de agosto 2022.

Locador

Gelson Furlanetto

Locatário

SILVIA MARIA DIAS

Locatária

ADWALDO JOÃO DIAS

TESTEMUNHAS

BEL OTÁVIO GUILHERME MARGARIDA

Tabellaio

Rua Emeline Matildes Crisemann

Schmidt, nº 277 - Centro

Fone: (48) 3086-8500

PALHOÇA - SANTA CATARINA

Horário de Funcionamento das 9 às 18h



1ª TABELAÇÃO DE NOTAS E PROTESTOS

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:

GELSON FURLANETTO

Palhoça, (SC), 05 de Agosto de 2022

Em testº VB da verdade VB

VITÓRIA DA ROSA

ESCREVENTE NOTARIAL

Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do tipo:

NORMAL: GNY42763-8QG4

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



Emolumentos: 3,89 / Selo(s): 3,11



BEL OTÁVIO GUILHERME MARGARIDA

Tabellaio

Rua Emeline Matildes Crisemann

Schmidt, nº 277 - Centro

Fone: (48) 3086-8500

PALHOÇA - SANTA CATARINA

Horário de Funcionamento das 9 às 18h



1ª TABELAÇÃO DE NOTAS E PROTESTOS

Reconheço a assinatura por AUTENTICA de:

ADWALDO JOAO DIAS

SILVIA MARIA DIAS

Palhoça, (SC), 05 de Agosto de 2022

Em testº VB da verdade VB

VITÓRIA DA ROSA

ESCREVENTE NOTARIAL

Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do tipo:

NORMAL: GNY42758-4LWF e

GNY42759-WT6P

